

品川区不燃化特区不燃構造化支援要綱

制定 平成 28 年 5 月 10 日区長決定 要綱第 196 号
改正 平成 29 年 3 月 28 日区長決定 要綱第 54 号
改正 令和 3 年 1 月 20 日区長決定 要綱第 10 号
改正 令和 3 年 10 月 1 日 部長決定 要綱第 316 号
改正 令和 4 年 3 月 24 日区長決定 要綱第 107 号
改正 令和 8 年 3 月 31 日区長決定 要綱第 48 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、品川区不燃化推進特定整備地区制度要綱（平成 25 年 6 月 28 日区長決定要綱第 111 号。以下「特区制度要綱」という。）第 2 条第 1 項第 5 号に基づき、地域の防災性および住環境の向上に資する建替え等を行う者に対して区が不燃構造化支援を行うにあたり、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語の意義は、特区制度要綱、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）および東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（令和 3 年 3 月 2 日付 2 都市整防第 728 号。以下「交付要綱」という。）で使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれの当該各号に定めるところによる。

(1) 品川区除却制度 次のいずれかに該当する制度をいう。

- ア 品川区不燃化特区老朽建築物除却支援要綱（平成 25 年 6 月 28 日区長決定要綱第 113 号）に基づく老朽建築物除却支援制度
- イ 品川区建築物不燃化促進助成条例（昭和 62 年 10 月 16 日区長決定条例第 39 号）に基づく除却助成制度
- ウ 品川区住宅・建築物耐震改修等支援事業実施要綱（平成 18 年 6 月 30 日区長決定要綱第 118 号）に基づく除却助成制度

(2) 不燃構造化建築物 老朽建築物除却支援対象者が品川区除却制度のいずれかを活用して老朽建築物除却支援対象建築物を除却した後に、当該老朽建築物に替えて品川区不燃化特区の区域内の敷地に新築される不燃化特区耐火建築物または準耐火建築物をいう。

(3) 助成対象床面積 不燃構造化工事費用およびこれに係る建築設計・工事監理費の助成対象床面積は、次に掲げる建替えの区分に応じ、それぞれ次に掲げる面積をいう。

ア 共同建替え

不燃構造化建築物の延床面積。ただし、不燃構造化建築物の敷地が除却支援対象建築物の敷地と重複する部分が無い場合は除却支援対象建築物の延べ面積を上限とし、不燃構造化建築物の敷地が除却支援対象建築物の敷地と一部重複し、かつ、除却支援対象建

建築物の敷地以外の敷地を加えたものである場合は、次のいずれかのうち、もっとも小さい面積とする。

- (ア) 不燃構造化建築物の各階の床面積を合計した面積
- (イ) 不燃構造化建築物の敷地のうち除却支援対象建築物の敷地であった部分に、建築基準法第52条第1項、第2項および第7項に基づく容積率を乗じた面積

イ 戸建建替え

不燃構造化建築物の地上1階から3階までの各階の床面積を合計した面積。ただし、不燃構造化建築物の敷地が除却支援対象建築物の敷地と重複する部分が無い場合は除却支援対象建築物の延べ面積を上限とし、不燃構造化建築物の敷地が除却支援対象建築物の敷地と一部重複し、かつ、除却支援対象建築物の敷地以外の敷地を加えたものである場合は、次のいずれかのうち、もっとも小さい面積とする。

- (ア) 不燃構造化建築物の地上1階から3階までの各階の床面積を合計した面積
- (イ) 不燃構造化建築物の敷地のうち除却支援対象建築物の敷地であった部分に、建築基準法第52条第1項、第2項および第7項に基づく容積率を乗じた面積
- (ウ) 不燃構造化建築物の敷地のうち除却支援対象建築物の敷地であった部分に、建築基準法第53条に基づき建築可能な建築面積に3を乗じた面積

(不燃構造化支援対象者)

第3条 この要綱における助成金で次の各号に掲げるものの交付を受けることができる者（以下「不燃構造化支援対象者」という。）は、不燃構造化建築物の新築工事（以下、「不燃構造化工事」という。）をおこなう除却支援対象者（その親族を含む）であって、それぞれ当該各号に定める者とする。ただし、不燃構造化建築物の建築確認申請が連名でなされている場合は、各連名者のうちの代表者1名とする。

- (1) 第4条第2項(1)に定める不燃構造化工事費用 個人
- (2) 第4条第2項(2)に定める建築設計・工事監理費用 個人、中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項に規定する中小企業者である会社または公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）第2条第3号に規定する公益法人

2 前項の規定にかかわらず、区長は特に必要と認める者を不燃構造化支援対象者としてすることができる。

(助成内容)

第4条 この要綱における助成金の対象となる費用は、不燃構造化工事費用ならびにこれに係る建築設計・工事監理費および建築工事費用とする。

2 不燃構造化支援対象者に対する助成金の限度額は、予算の範囲内において、次の各号に掲げる額の合計額とする。ただし、品川区建築物不燃化促進助成条例に基づく建築助成を受ける不燃構造化支援対象者の助成額は、(3)の額とする。

- (1) 不燃構造化工事費用 不燃構造化建築物の種別および助成対象床面積に応じ、交付要綱第9条の表「建築工事費」に定める額。
- (2) 高齢者世帯等建築工事費用 高齢者・障害者等世帯に属する者が不燃構造化建築物

を建築する建築工事費用、150 万円。そのうち制度要綱第 2 条第 1 項第 1 3 号のアに該当する者と同居するために建築する建築工事費用、200 万円。

(3) 建築設計・工事監理費用 次に掲げる建替えの区分に応じ、次に掲げる額。

ア 共同建替え

交付要綱 第 9 条の表「共同建替助成支援・建築設計費」区分の補助対象事業(2)の別に定める額に、住宅部分に係る床面積を従後の建築物の延べ面積で除した数値を乗じて得た額に、2/3 を乗じて得た額

イ 戸建建替え

交付要綱第 9 条の表「戸建建替え助成支援・建築設計費」区分の別に定める額(助成条件)

第 5 条 この要綱における助成金の対象となる費用は、前条の他、不燃構造化建築物の新築工事のため、基準法等に基づき、住宅等の建築が可能となる要件を備えた敷地とするための建築工事費用のうち、以下の費用とする。

(1) 未接道敷地や狭小地(都市計画法第 12 条の 4 に定める最低敷地面積未滿の敷地をいう)の取得による接道地との敷地統合に必要な測量費、登記費、仲介手数料の助成額の合計 200 万円。ただし、相続または贈与による取得を除く。

(2) 未接道敷地の接道要件を満たすために取得する通路敷地等の整備費、測量費、登記費、仲介手数料の助成額の合計 150 万円。ただし、相続または贈与による取得を除く。

第 6 条 不燃構造化建築物の建築に伴って道路に面して垣または柵を設ける場合は、生垣または透視可能なフェンスとすること。ただし、第 8 条審査により決定された地盤面から 0.6 m 以下のもの、あるいは門柱、もしくは、門柱に接続する長さ 1.2m、高さ 2.0m 以下のコンクリートブロック塀にあつてはこの限りでない。

(助成申請手続)

第 7 条 この要綱にもとづく助成金の交付を受けようとする者は、不燃構造化建築物の工事着工前までに、不燃構造化支援助成対象確認申請書(第 1 号様式)に関係書類を添えて区長に申請し、第 8 条で決定した結果通知書(第 2 号様式)の通知を受けなければならない。なお、除却支援対象建築物の敷地と不燃構造化建築物の敷地に重複する部分が無い場合は、不燃構造化助成申請をできる回数は除却支援対象建築物 1 棟につき 1 回を限度とする。

(不燃構造化支援対象の確認等)

第 8 条 区長は前条の規定による申請があつたときは、当該申請に係る内容を審査し、不燃構造化支援対象になることを決定したときは、不燃構造化支援助成に係る結果通知書(第 2 号様式)により、不燃構造化支援対象にならないことを決定した場合は不燃構造化支援助成対象にならない旨の通知書(第 3 号様式)により申請者に通知する。

(検査等)

第 9 条 区長は、必要があると認めるときは、不燃構造化工事の状況等について検査し、または助成の確認を受けた者(以下、「助成予定者」という。)にその報告を求め、もしくは必要な指示をすることができる。

(取り止め)

第10条 助成予定者は、事情により不燃構造化工事を中止しようとする場合には、不燃構造化支援工事取り止め届（第4号様式）により、区長に届け出なければならない。

（助成金の交付申請）

第11条 助成予定者は、不燃構造化工事が完了したときは、すみやかに、不燃構造化支援助成金交付申請書（第5号様式）に関係書類を添えて、区長に申請しなければならない。

（助成金の交付決定）

第12条 区長は、前条の規定により助成金の申請があった場合は、その内容を審査し、助成金を交付することを決定した場合は、不燃構造化支援助成金交付決定通知書（第6号様式）により、助成金を交付しないことを決定した場合は、不燃構造化支援助成金不交付決定通知書（第7号様式）により助成予定者に通知するものとする。

（助成金の交付請求）

第13条 前条の規定により、助成金の交付決定を受けた者は、不燃構造化支援助成金交付請求書（第8号様式）により区長に助成金の交付を請求するものとする。

2 区長は前項の請求を受けた時は、すみやかに助成金を交付するものとする。

（決定の取消し）

第14条 区長は、助成金の交付決定を受けた者が次の各号のいずれかに該当する場合は、助成金の交付の決定を取り消すことができる。

（1）法令に違反したとき。

（2）偽りその他の不正手段により、助成金の交付決定を受けた時。

（3）前2号に掲げるもののほか、この要綱に違反したとき。

2 区長は、前項の規定により助成金交付決定を取り消した場合において、既に交付した助成金があるときは、その全部または一部の返還を命ずるものとする。

（委任）

第15条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の適用について必要な事項については別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年5月10日から適用する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、令和3年11月1日から適用する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から適用する。

附 則

この要綱は、令和8年4月1日から適用する。